STADT EPPINGEN

Anlage 3

1.016

LANDKREIS HEILBRONN

BEBAUUNGSPLAN GERANIENSTRASSE

M. · 1: 500

Aufgrund der §§ 2, 9, 10 des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 18. Aug. 1976 (BGBl. I S. 2256), mit Änderungen vom 6. 7. 1979 (BGBl. I S. 949), der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsveror nung - BauNVO - des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 26. 11. 1968 i. d. F. vom 15. 9. 1977) (BGBl. I S. 1757) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 22. 12. 19 (Ges.Bl. v. 27. 1. 1976, S. 1) in Verbindung mit § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO -, i der Fassung vom 20. 6. 1972 (Ges.Bl. S. 352), mit den Änderungen vom 16. 12. 1975 (Ges.Bl. S. 864) und vom 21. 6. 1977 (Ges.Bl. Nr. 11 vom 14. 7. 1977).

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Eppingen werden aufgehoben und durch die zeichnerische, farbige und textliche Darstellung ersetzt.

TEXTTEIL

IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG UND EINTRAGUNG WIRD FESTGESETZT:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 15. 9. 1977 (BGBl. I S. 1763)

P L A N U N G S R E C H T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

1.00 Bauliche Nutzung

1.01 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)	1.02 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)			
B a u g e b i e t	Z	GRZ	GFZ	BMZ
(entspr. den Eintragungen im Plan)	(entspr. den Eintragungen im Plan)			

1.03 Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 BauNVO):
Im Plangebiet mit der Bezeichnung WA_1 sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Somit ist § 4 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes für diesen Bereich.

1.04 Zahl der Vollgeschosse: entsprechend den Einschrieben im Plan - zwingend bzw. als Höchstgrenze.

1.05 Zahl der Wohnungen (§ 4 Abs. 4 BauNVO):
Im allgemeinen Wohngebiet (WA_1) des Planbereichs wird die Anzahl der Wohnungen auf max. 2 je Wohngebäude begrenzt.

1.06 Bauweise (§9(1)2 BBauG) (entsprechend den Einschrieben im Plan)
o - offen gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
△ - nur Einzel- und Doppelhäuser gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
b - besondere Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO), d. h. offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelängen

1.07 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)
Dominierende Stellung der Wohngebäude entsprechend der Pfeileintragung.

1.08 Pflanzgebot - Pfg.:
(§9(1) 25a BBauG) Die im Lageplan gekennzeichneten Baugrundstücke sind als Übergang zur freien Landschaft durch eine landschaftsgerechte Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern (auch Obst.-) einzugrünen.
Das Ausmaß der Pflanzung richtet sich nach den Eintragungen im Lageplan.

1.09 Böschungen und Stützmauern bei Herstellung der Verkehrsflächen:
(§9(1)26 BBauG) Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Bauflächen in einem Neigungsverhältnis 1:1,5 zu errichten. Die im Plan bzw. den entsprechenden Geländeschnitten dargestellte Fläche für Abgrabungen stellen den äussersten Umfang des notwendigen Erdabtrags dar. Die sonstige Nutzung der Böschungen bleibt dem Eigentümer unbenommen. An Stelle der Böschungen bzw. zur Verringerung derselben, können vom Eigentümer Stützmauern bis zu 0,80 m Höhe hergestellt werden.

1.10 Sichtflächen (§ 9 (1) Nr. 10 BBauG):
In den im Lageplan eingetragenen Sichtflächen sind Bepflanzungen und bauliche Anlagen nur in dem Umfang zulässig, daß die Verkehrsübersicht nicht gemindert wird (entsprechend der Zeichenerklärung).

1.20 Mindestgröße der Baugrundstücke:
(§9(1)3 BBauG) Die Mindestgröße der Baugrundstücke bei Grundstücksteilungen nach der Baulandumlegung wird auf 650 m^2 festgesetzt.

B A U O R D N U N G S R E C H T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N (§ 111 LBO)

2.00 Gebäudehöhe (§111(1)Nr. 8LBO) (Höchstmaß zwischen der im Mittel am Hausgrund gemessenen Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut):

Für I - geschossige Bebauung	4,00 m
für II - geschossige Bebauung im WA u. WA_1	6,50 m
für II - geschossige Bebauung im MI	7,50 m

In der Fläche für den Gemeinbedarf - Schwimmbad - zweckgebundene bauliche Anlagen bis max. 6,50 m zulässig.

H i n w e i s : Die Festlegung der Höhenlage der baulichen Anlagen erfolgt unter Beachtung der Ziffer 2.00 jeweils im baurechtlichen Verfahren.

2.10 Äußere Gestaltung: Deckung der Dächer mit Ziegel oder dunkel gehaltenem Material (§111(1)Nr.1 LBO)

2.20 Versorgungsleitungen:
Sämtliche der Versorgung dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

2.30 Dachform (§111(1)Nr.1 LBO) entsprechend den Eintragungen im Plan; - Pultdächer unzulässig.

2.40 Garagen H i n w e i s :
Zwischen Garageneinfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.

2.50 Einfriedigung der Grundstücke:
(§111(1)Nr. 6LBO) Zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen dürfen tote oder lebende Einfriedigungen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten, davon Einfriedigungsmauern max. 0,40 m.

2.60 Ausnahmen (§ 94 Abs.1 LBO) Ausnahmsweise können Gebäude mit einer von der festgesetzten Dachform abweichenden Dachform errichtet werden, wenn sichergestellt ist, daß eine eigenständige Gruppe von mindestens 3 Gebäuden nebeneinander in dieser Form erstellt wird.

N A C H R I C H T L I C H Ü B E R N O M M E N E F E S T S E T Z U N G E N (§ 9 Abs. 6 BBauG)

3.00 Hinweis auf Wasserschutzgebiet:
Das gesamte Plangebiet liegt in der weiteren Wasserschutzzone III A. Auf die entsprechende Rechtsverordnung und die wasserrechtliche Genehmigungspflicht beim Lagern von Heizöl und deren zweijährige TÜV-Überprüfung wird hingewiesen.

VERFAHREN

I.

Der Gemeinderat hat gem. § 2 (1) BBauG vom 18.8.1976 am 3.4.1979 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und am 3.4.79/1.7.80 dem Entwurf zugestimmt.

Eppingen, 25. Nov. 1980
Pretz
Bürgermeister

II.

Der Bebauungsplan hat gem. § 2 a (6) BBauG vom 18.8.1976 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 11. Juli 1980 vom 21. Juli 1980 bis 21. Aug. 1980 öffentlich ausgelegen.

Eppingen, 25. Nov. 1980
Pretz
Bürgermeister

III.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG durch Beschluß des Gemeinderats vom 25. Nov. 1980 als Satzung beschlossen.

Eppingen, 25. Nov. 1980
Pretz
Bürgermeister

IV.

Genehmigungsvermerk der Verwaltungsbehörde:

V.

Durch ortsübliche Bekanntmachung und Auslegung am 6. März 1981 ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung rechtsverbindlich geworden.

Eppingen, 6. März 1981
Pretz
Bürgermeister

VI.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 19. 1. 1965

Sinsheim, den 24. 10. 1979

Vermessungsamt Heilbronn
Dienststelle Sinsheim

gez.: L i t s c h

Für den Inhalt des Bebauungsplanes mit Textteil

Eppingen, den 21. März 1979/1. Juli 1980

BÜRGERMEISTERAMT EPPINGEN
Amt III - B a u a m t -
Im Aufrag

C z e c h
Stadtverm.-Oberamtmann

Z U R U R K U N D E :

Eppingen, den 6. März 1981

B Ü R G E R M E I S T E R A M T

STADT EPPINGEN

PRETZ
BÜRGERMEISTER

TEXTTEIL

IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG UND EINTRAGUNG WIRD FESTGESETZT:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 15. 9. 1977 (BGBl. I S. 1763)

P L A N U N G S R E C H T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

1.00 Bauliche Nutzung

1.01 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

1.02 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

B a u g e b i e t	Z	GRZ	GFZ	BMZ
(entspr. den Eintragungen im Plan)	(entspr. den Eintragungen im Plan)			

1.03 Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 BauNVO):
Im Plangebiet mit der Bezeichnung WA_1 sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Somit ist § 4 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes für diesen Bereich.

1.04 Zahl der Vollgeschosse: entsprechend den Einschrieben im Plan - zwingend bzw. als Höchstgrenze.

1.05 Zahl der Wohnungen (§ 4 Abs. 4 BauNVO):
Im allgemeinen Wohngebiet (WA_1) des Planbereichs wird die Anzahl der Wohnungen auf max. 2 je Wohngebäude begrenzt.

1.06 Bauweise (§9(1)2 BBauG) (entsprechend den Einschrieben im Plan)

o - offen gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

△o - nur Einzel- und Doppelhäuser gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

b - besondere Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO), d. h. offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelängen

1.07 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)
Dominierende Stellung der Wohngebäude entsprechend der Pfeileintragung.

1.08 Pflanzgebot - Pfg.:
(§9(1) 25a BBauG) Die im Lageplan gekennzeichneten Baugrundstücke sind als Übergang zur freien Landschaft durch eine landschaftsgerechte Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern (auch Obst.-) einzugrünen.

Das Ausmaß der Pflanzung richtet sich nach den Eintragungen im Lageplan.

1.09 Böschungen und Stützmauern bei Herstellung der Verkehrsflächen:
(§9(1)26 BBauG) Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Bauflächen in einem Neigungsverhältnis 1:1,5 zu errichten. Die im Plan bzw. den entsprechenden Geländeschnitten dargestellte Fläche für Abgrabungen stellen den äußersten Umfang des notwendigen Erdabtrags dar. Die sonstige Nutzung der Böschungen bleibt dem Eigentümer unbenommen. An Stelle der Böschungen bzw. zur Verringerung derselben, können vom Eigentümer Stützmauern bis zu 0,80 m Höhe hergestellt werden.

1.10 Sichtflächen (§ 9 (1) Nr. 10 BBauG):
In den im Lageplan eingetragenen Sichtflächen sind Bepflanzungen und bauliche Anlagen nur in dem Umfang zulässig, daß die Verkehrsübersicht nicht gemindert wird (entsprechend der Zeichenerklärung).

1.20 Mindestgröße der Baugrundstücke:
(§9(1)3 BBauG) Die Mindestgröße der Baugrundstücke bei Grundstücksteilungen nach der Baulandumlegung wird auf 650 m^2 festgesetzt.

B A U O R D N U N G S R E C H T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N (§ 111 LBO)

2.00 Gebäudehöhe (§111(1)Nr. 8LBO) (Höchstmaß zwischen der im Mittel am Hausgrund gemessenen Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut):

Für I - geschossige Bebauung	4,00 m
für II - geschossige Bebauung im WA u. WA_1	6,50 m
für II - geschossige Bebauung im MI	7,50 m

In der Fläche für den Gemeinbedarf - Schwimmbad - zweckgebundene bauliche Anlagen bis max. 6,50 m zulässig.

H i n w e i s : Die Festlegung der Höhenlage der baulichen Anlagen erfolgt unter Beachtung der Ziffer 2.00 jeweils im baurechtlichen Verfahren.

2.10 Äußere Gestaltung: Deckung der Dächer mit Ziegel oder dunkel gehaltenem Material
(§111(1)Nr.1 LBO)

2.20 Versorgungsleitungen:
Sämtliche der Versorgung dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

2.30 Dachform (§111(1)Nr.1 LBO) entsprechend den Eintragungen im Plan; - Pultdächer unzulässig.

2.40 Garagen H i n w e i s :
Zwischen Garageneinfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.

2.50 Einfriedigung der Grundstücke:
(§111(1)Nr. 6LBO) Zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen dürfen tote oder lebende Einfriedigungen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten, davon Einfriedigungsmauern max. 0,40 m.

2.60 Ausnahmen (§ 94 Abs.1 LBO) Ausnahmeweise können Gebäude mit einer von der festgesetzten Dachform abweichenden Dachform errichtet werden, wenn sichergestellt ist, daß eine eigenständige Gruppe von mindestens 3 Gebäuden nebeneinander in dieser Form erstellt wird.

N A C H R I C H T L I C H Ü B E R N O M M E N E F E S T S E T Z U N G E N (§ 9 Abs. 6 BBauG)

3.00 Hinweis auf Wasserschutzgebiet:
Das gesamte Plangebiet liegt in der weiteren Wasserschutzzone III A. Auf die entsprechende Rechtsverordnung und die wasserrechtliche Genehmigungspflicht beim Lagern von Heizöl und deren zweijährige TÜV-Überprüfung wird hingewiesen.